

§ 4**Svar på remiss av Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera****Beslut**

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen till kommunstyrelsen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Ärendet

Förslag på ett nytt samverkansavtal mellan stadens nämnder och Micasa har tagits fram och skickats på remiss till samtliga stadsdelsnämnder. Förslaget innebär en stor mängd förändringar i bland annat kostnads- och ansvarsfördelning mellan Micasa och hyresgästerna. Förvaltningen ser positivt på inriktningen till hyresreduktion för objekt som staden hyr till 80 % eller mer. Likaså är förvaltningen positiv till förslaget om att nämnderna inte ska behöva betala hyra för tomställda lokaler i väntan på underhållsåtgärder. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd är en av endast tre nämnder som beräknas få en lägre kostnad (-1,7 % eller ca 430 tkr.). Förvaltningen ställer sig dock frågande till att många av de kostnadsförändringar som förslaget innebär ännu inte är utredda och har flera synpunkter på den föreslagna förändringen inom ansvarsfördelningen. Förvaltningen anser att Micasa regelbundet ska mäta kundnöjdheten gällande underhåll och hantering av felanmälan.

Spånga-Tenstas stadsdelsförvaltning hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 4 mars 2019.
Dnr 1.5.1-60/2019

Beslutsgång

Nämnden ställde sig bakom förvaltningens förslag.

Särskilt uttalande

Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), Åsa Nilsson Söderberg (L), Sus Andersson (MP) och Linn Bessner (C) lade fram ett särskilt uttalande.

Ersättaryttrande

Ersättaren Jessica Stjernström (KD) lade fram ett ersättaryttrande: Om jag haft rösträtt hade jag ställt mig bakom Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), Åsa Nilsson Söderberg (L), Sus Andersson (MP) och Linn Bessner (C) särskilda uttalande.

"Särskilt uttalande

Vi ställer oss överlag positiva till förslaget till samverkansavtal, men vill framhålla några delar som behöver belysas ytterligare.

Underhåll och säkerhet

Vi har i flera stadsdelar sett problem med Micasa's underhåll av fastigheter, som på sina håll har lett till ovärdiga boendeförhållanden för våra gamla och problematiska arbetsmiljö för stadens och våra entreprenörers anställda. Trots att även tidigare ramavtal stipulerat att underhållsplaner ska finnas och revideras årligen har sådana inte alltid funnits.

Det samverkansavtal som nu är på remiss innebär ett förtydligande av arbetet med underhållsplanerna: att underhållsplan ska finnas för varje fastighet med ett tioårsperspektiv, där de tre första åren ska vara konkreta och tidssatta. Att sådana nu tas fram och följs är oerhört viktigt.

I förslaget sägs att det löpande underhållet ska basera sig på branschpraxis för hyreslägenheter. Vi vill i det sammanhanget påpeka att de boende inte är vilka hyresgäster som helst – många har olika former av hjälpmedel som rollatorer och rullstolar och riskerar att köra in i väggar, hörn och eluttag. Förebyggande åtgärder såväl som löpande underhållsplaner behöver vara anpassade till de hyresgäster som ska bo i fastigheterna.

Den tolkningsgrupp som föreslås hoppas vi ska kunna bidra till att brister och oklarheter kan lösas i ett tidigt skede.

Vad gäller brandskydd föreslås att nämnderna tar över ansvaret att sätta upp brandsläckare, men att Micasa ansvarar för brandlarm.

Utrymningsplan ska tas fram av Micasa men skyltar sätts upp av nämnd. Äldre är överrepresenterade i brandolyckor, och det är oerhört viktigt att ingen del av brandskyddet faller mellan stolarna.

Energi och miljö

Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller klimat- och miljöarbete, och Micasa var tidigt ute bland stadens bolag med miljö- och energicertifiering. Eftersom miljöarbete ofta handlar om en kombination av investeringar i fastigheterna och beteende hos anställda och boende, bör sådan samverkan ingå i samverkansavtalet.

Konst

Enligt förslaget ska "högst en procent" av entreprenadkostnaden avsättas för konstnärlig gestaltning. Någon nedre gräns anges ej. I enlighet med stadens målsättning bör nivån för konstnärlig gestaltning anges till en procent.

Kostnader

Stadsdelarna får redan idag betala hyra för stora ytor som vi av olika skäl inte kan nyttja. Det liggande förslaget innebär ytterligare kostnadsökningar, som vi ännu inte till fullo kan överblicka. Vi ser positivt på möjlighet att hyra ut till andra målgrupper, om lägenheter skulle riskera stå tomma under en längre tid”.

Särskilt uttalande

Rashid Mohammed (V) lade fram ett särskilt uttalande.

”Särskilt uttalande

Vi välkomnar att ett nytt samarbetsavtal för Micasa kommer till stånd, som är anpassat till nya förutsättningar i fastighetsbeståndet. Dock var aldrig tanken från vår tidigare majoritet, som gav uppdraget om översynen, att det samlade hyresuttaget skulle öka. Även om nettoökningen om 8 mnkr kanske inte är stor i förhållande till hela hyresuttaget, så kan hyresökningarna bli avsevärda för redan pressade nämnder. Nämnder som får stora kostnadsökningar måste därför få möjlighet att söka kompensation. Vi ställer oss också frågande till varför kravet på förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm föreslås tas bort, vilket måste klargöras innan fullmäktige fattar beslutet. Förslaget att göra det lättare hyra in lokaler från tredje part motiveras med oro för upplåningsbehov och skuldsättning om när staden bygger själv. Vi menar att det vore strategiskt fel om staden i ökad grad utsätter sig för risker för hyreskostnadsökningar på lång sikt genom ökad inhyrning hos privata aktörer. Slutligen anser vi att representanter för stadsdelsnämnderna bör vara delaktiga i tolkningsgruppen”.